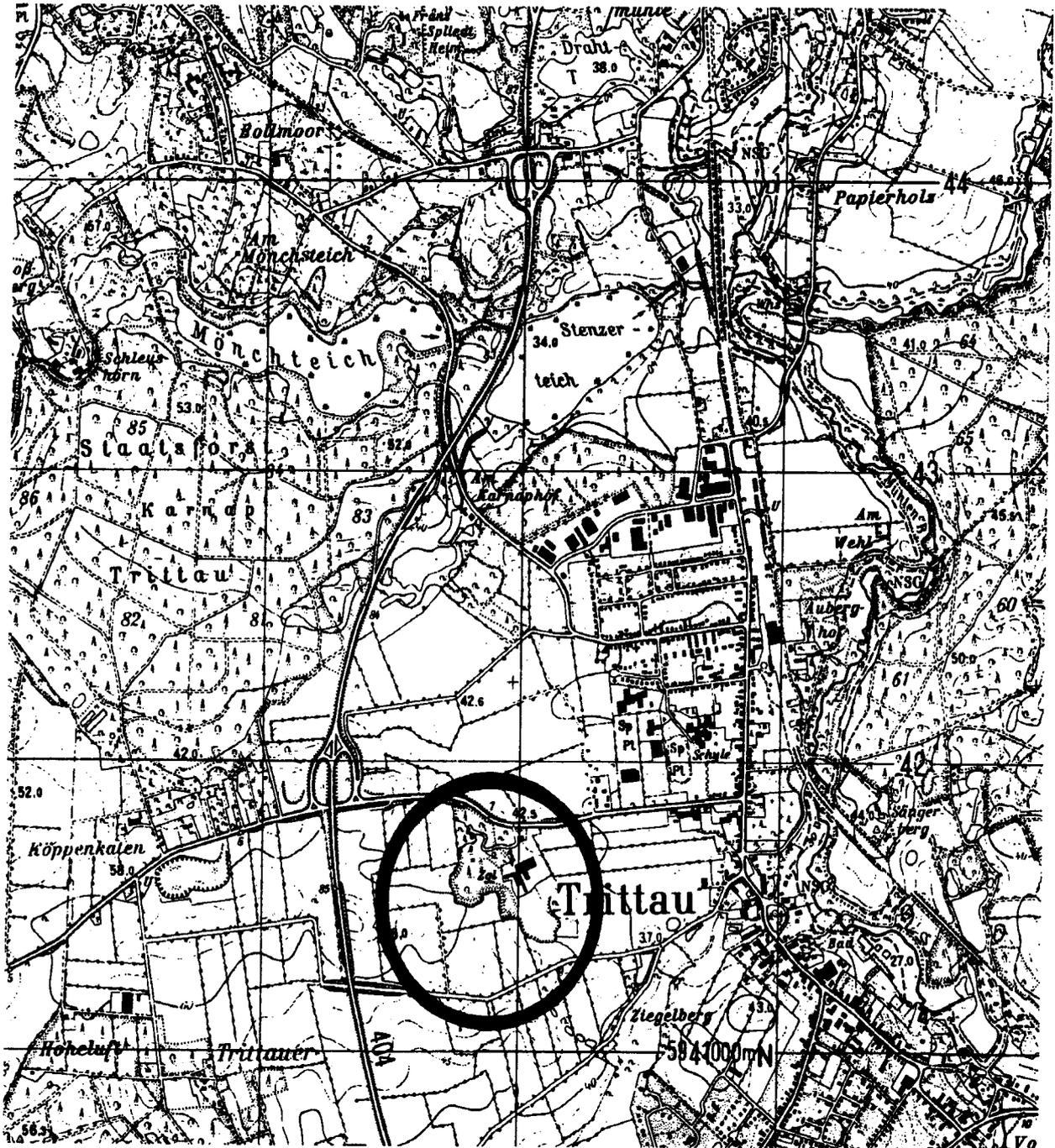


BEGRÜNDUNG

Planstand: Z, Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Zielsetzungen
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- d. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Wald
- d. Erschließung
- e. Wasserwirtschaft
- f. Emissionen / Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Die Gemeinde Trittau hat in den vergangenen Jahren das Gewerbegebiet West, nördlich der Großenseer Straße, in Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) erschlossen. Die Erschließungsanlage ist bereits fertiggestellt. Die Grundstücke sind überwiegend vergeben bzw. werden zur Zeit bebaut. Bei realistischer Einschätzung der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Trittau erscheint mittelfristig eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes notwendig. Die parallel laufende Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Süd (westlich Hamburger Straße) kann zur Deckung des Bedarfs an Gewerbegrundstücken nicht herangezogen werden, da diese Planung lediglich die zwingende Expansion eines bereits ansässigen Betriebes berücksichtigen wird. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten werden an dem Standort -Gewerbegebiet Süd- nicht gesehen.

Der zweite Teilbereich des Gewerbegebietes West befindet sich südlich der Großenseer Straße, und soll sich am Standort der ehemaligen Ziegelei entwickeln. Nach der Einstellung des Betriebes der Ziegelei sind Veranstaltungseinrichtungen (Großdiskothek) und gewerbliche Nutzungen (mit zugehörigen Betriebswohnungen) sowie Einrichtungen der Abfallwirtschaft (Bauschuttdeponie, Wertstoffsammlung, Autoverwertung) entstanden. Eine Kompostierungsanlage mit modernstem Standard wird kurzfristig errichtet.

Die Flächen werden von der Firmengruppe NATUR + TECHNIK vermarktet. Nach den Investorenvorstellungen soll ein Gewerbepark entstehen, der kleineren Gewerbebetrieben und Existenzgründern eine Ansiedlung ermöglichen soll. Unter der konzeptionellen Leitidee "Arbeiten und Wohnen" soll bei der Gewerbeansiedlung und Vergabe der Grundstücke kleinteiligen Gewerbestrukturen Rechnung getragen werden. Immissionsschutz soll durch Gliederungsmaßnahmen des Gebietes berücksichtigt werden. Die Baukörper sollen anspruchsvoll gestaltet werden. Die Tradition des roten Ziegel auf dem Gelände wird fortgeführt. Die vorhandenen Landschaftselemente wie Gehölze und Topographie werden weitgehend erhalten. Ziel ist es, ein unverwechselbares Gesicht des Gewerbegebietes zu schaffen. Dadurch soll die Attraktivität des Gebietes auch für Dienstleistungs- und hochtechnisierte Betriebe gesteigert werden.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Gebietes und der benachbarten Nutzungen erscheint die angestrebte Entwicklung in dieser Ortsrandlage vertretbar. Eine klare Abgrenzung zur freien Landschaft wird durch einzelne Festsetzungen vorgesehen.

b. Übergeordnete Zielsetzungen

Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsplanes ist Trittau als Unterzentrum im Ordnungsraum um Hamburg eingeordnet. Im Regionalplan für den Planungsraum I wird diese Zielsetzung konkretisiert:

"Die im äußeren Achsenzwischenraum gelegene Gemeinde Trittau ist als Unterzentrum eingestuft. Diese Funktion soll auch durch den weiteren Ausbau der Ortsmitte zu einem attraktiven Geschäfts- und Dienstleistungszentrum gefördert werden. Dementsprechend sind die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse zu verbessern. Die weitere wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung soll sich aufgrund der Nähe des Naturschutzgebietes Hahnheide und weiterer schützenswerter Landschaftsteile in westlicher Richtung vollziehen. Es ist darauf zu achten, daß hier ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen, um dem Siedlungsdruck in den umliegenden Nahbereichsgemeinden entgegenzuwirken."

In der Plankarte des Regionalplans sind die Siedlungsgebiete Trittaus zwischen Hahnheide im Osten und der B 404 im Westen als besonderer Wirtschaftsraum ausgewiesen. Für diesen Raum wird eine besondere Entwicklung angestrebt, obwohl Trittau im Achsenzwischenraum liegt.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb des Wasserschongebietes um Großensee. Erfordernisse der Gewässerreinigung sind in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die vorgelegte Planung diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Im Erlaß der Ministerpräsidentin -Landesplanungsbehörde- vom 14.11.1994 wird bestätigt, daß die Planungen im Grundsatz den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Trittau gilt der im Jahre 1976 vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Der F-Plan weist zur Zeit im Bereich des B-Plan Nr. 36 gewerbliche Bauflächen in einer Größe von etwa 2 ha und im übrigen Flächen für die Landwirtschaft aus. Die tatsächlichen Nutzungen gehen bereits über diese Bauflächendarstellung hinaus, eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um rund 6 ha ist geplant. Daneben sind Darstellungen des Abfallwirtschaftsstandortes beabsichtigt: Sonderbaufläche in einer Größe von rund 1,8 ha und Deponieflächen in einer Größe von rund 11 ha. Flächenausweisungen für Ausgleichsmaßnahmen und Waldflächen werden nach der tatsächlichen Flächenermittlung aufgenommen.

Aufgrund der betrieblichen Situation der Firmengruppe NATUR + TECHNIK wird eine zügige Planaufstellung beabsichtigt. Da die Neuaufstellung des F-Planes noch eine längere Zeit beanspruchen wird, soll im Vorwege die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes betrieben werden. Die Abgrenzung des Planänderungsbereiches wird großzügig gefaßt, um die räumlichen und funktionalen Auswirkungen der unterschiedlichen Belange detailliert aufarbeiten zu können. Nach § 8 (3) BauGB wird für den B-Plan 36 von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen.

d. Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich bereits zum großen Teil als genutzte Flächen dar. Das ehem. Hauptgebäude der Ziegelei wurde bisher als Veranstaltungsgebäude mit Großdiskothek genutzt. Nach der Zerstörung des Gebäudes durch einen Brand wurde das Gebäude abgeräumt. Inzwischen wurde ein neues Veranstaltungszentrum errichtet, ein weiteres Gebäude mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung ist im Bau. Es befinden sich weitere Gebäude und Flächen mit gewerblichen Nutzungen sowie dazugehörige Wohnungen auf dem Gelände. Ein erster Teilabschnitt der Deponieflächen ist bereits abgeschlossen worden und stellt sich renaturiert dar.

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

Westlicher Ortseingang Trittaus, südlich der Großenseer Straße (ehemalige Ziegelei)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Straßenbegrenzungslinie der Großenseer Straße
im Osten:	westliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Entlastungsstraße, Teilungslinie durch die Flurstücke 16/33, 17/3, 20 und 21/5
im Süden:	nördliche Begrenzungslinie des Weges der nördlichen Ziegelberg Weg
im Westen:	westliche Begrenzungslinie der Flurstücke 52 und 8/7, südliche und östliche Begrenzungslinien des Flurstücks 41/3.

Der Bebauungsplan setzt sich aus den folgenden Flächen zusammen:

Gewerbegebiet	3,87 ha
Gewerbegebiet mit eingeschränkten Nutzungen	3,98 ha
Sondergebiet, Abfallwirtschaft	1,84 ha
Verkehrsflächen	0,82 ha
Flächen für die Abfallwirtschaft	11,02 ha
Flächen für Abwasserwirtschaft	0,31 ha
Flächen für Maßnahmen	2,67 ha
Wald	4,09 ha
<hr/>	
Plangebietsgröße insgesamt	29,59 ha

2. Planinhalt

a. Städtebau

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Trittau stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen in einer Größe von etwa 2 ha dar. Die übrigen Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die tatsächlichen Nutzungen gehen über diese Bauflächendarstellung hinaus. Die vorhandenen Anlagen sind zulässigweise nach § 35 BauGB entstanden.

Der Standort des Bebauungsplanes ist in die benachbarten Bereiche integriert und entspricht den gemeindlichen Vorstellungen, die im Strukturplan der Gemeinde bereits enthalten sind. Nördlich der Großenseer Straße liegt das Gewerbegebiet West. Eine Anbindung an diesen Standort, sowie die Weiterentwicklung auf bereits gewerblich genutzten Flächen südlich der Großenseer Straße bieten einen städtebaulich sinnvollen Ansatz. Im Osten grenzen eine Klein-

gartenanlage und Flächen für die Landwirtschaft an. Im Zuge der Planung und Realisierung der Entlastungsstraße wird eine Änderung der Nutzungen in gemischt genutzte Bereiche und weiter südlich in Wohnbauflächen angestrebt.

Im Westen grenzt der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich an. Die gewerblich genutzten Flächen werden durch den vorhandenen Wald abgeschirmt. Zur Landschaft hin sind die Abfallwirtschaftsbereiche angeordnet, die ohnehin eher dem Außenbereich zugeordnet werden können.

Gewerbegebiet

Nach der Einstellung des Betriebes der Ziegelei sind Veranstaltungseinrichtungen (Großdiskothek) und gewerbliche Nutzungen (mit zugehörigen Betriebswohnungen) sowie Einrichtungen der Abfallwirtschaft (Bauschuttdeponie, Wertstoffsammlung, Autoverwertung) entstanden. Eine Kompostierungsanlage mit modernstem Standard wird kurzfristig (innerhalb der Sondergebietfestsetzung) errichtet. Die Nutzungen und Anlagen sind zulässigerweise nach § 35 BauGB entstanden.

Durch den Bebauungsplan sollen die bereits zulässigen Nutzungen festgeschrieben und fortentwickelt werden. Im Kernbereich soll ein Gewerbepark entstehen, der insbesondere kleinstrukturierten Gewerbebetrieben und Existenzgründern eine Ansiedlung ermöglichen soll. Dabei soll die Leitidee "Arbeiten und Wohnen" durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes zugeordnet sind, gefördert werden. Dadurch soll bewußter mit natürlichen Ressourcen umgegangen werden: durch den Wegfall zusätzlicher Anfahrtswege weniger Verkehr, optimalere Ausnutzung des Grund und Bodens durch Mehrfachnutzungen, positive Auswirkungen auf die Lebensqualität und Gestaltung der Arbeitsstätten bzw. deren Umgebung.

Das Gewerbegebiet wird in vier unterschiedliche Zonen untergliedert. Innerhalb des Kernbereiches des Gewerbegebietes sind folgende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

- Die nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Wohnungen, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, werden allgemein zugelassen. Dadurch soll die Leitidee "Arbeiten und Wohnen" gefördert werden.
- Die nach § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten werden in einem Teilbereich der Fläche allgemein zugelassen. Es wird klargestellt, daß kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig sind. Eine Häufung oder Konzentration von Vergnügungsstätten kann durch § 15 BauNVO vermieden werden. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, mit der Ausnahme von Verkaufseinrichtungen für Produkte, die innerhalb des Gebietes hergestellt oder bearbeitet werden. Dies erscheint erforderlich, um an diesem Standort, abgesetzt von dem zentralen Bereich Trittaus, Einrichtungen mit beträchtlichen Auswirkungen, nicht entstehen zu lassen. Darüber hinaus soll die Versorgungsfunktion des Unterzentrums Trittaus durch die Stärkung des Angebots in den bestehenden historischen Kernbereichen weiterentwickelt werden. Zur Erreichung dieser Zielsetzung betreibt die Gemeinde umfangreiche Planungen für die zentrale Ortslage (siehe Rahmenplan).

Im Gewerbegebiet mit der eingeschränkten Nutzung 1 (GE/E1) werden die zulässigen Nutzungen auf Verwaltungseinrichtungen und die Wohnnutzung durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsangehörige und -leiter beschränkt. Die Wohnnutzung dieses Bereichs hat sich

aus der Ziegeleinutzung entwickelt. Der Bereich wird deshalb der Gewerbefläche der ehemaligen Ziegelei zugeordnet. Die räumliche Trennung ist erst durch die von den Betreibern vorgenommene Aufforstung des Waldes entstanden, der funktionale Zusammenhang der Flächen soll jedoch weiterhin erhalten bleiben und wird durch die Zuordnung der Bereiche hervorgehoben. Dieser Standort soll weiterhin einer betriebsbezogenen Wohnnutzung zugeführt werden. Über den Bestandsschutz hinaus sind nur angemessene Gebäudeerweiterungen und Umnutzungen vorgesehen.

Das Gewerbegebiet mit der eingeschränkten Nutzung 2 (GE/E2) weist einen Übergangsbereich von der Gewerbenutzung zu der geplanten Misch- und Wohnnutzung östlich des B-Plangebietes aus. Nach dem Strukturplan sind Flächen mit gemischter Struktur und tlw. Versorgungsfunktion entlang der Entlastungsstraße beabsichtigt. Folgende Regelungen zur Gliederung dieses Bereiches sind vorgesehen:

- Einschränkungen der Nutzung durch den flächenbezogenen Schalleistungspegel von nachts 45 dB(A). Dadurch wird in diesem Übergangsbereich zu anderen Gebietsausweisungen konfliktvorbeugend die Emissionsträchtigkeit auf das Niveau eines Mischgebietes gesenkt.
- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auch hier auf solche Betriebe beschränkt, die im Gebiet produzieren.
- Gestalterisch macht eine Gliederung der Gebäudestrukturen nach Gebäudehöhen, Traufhöhen, Dachausbildung und Gestaltung der Baukörper diesen Übergang wahrnehmbar. Hierbei wurden natürliche Geländeausbildungen und vorhandene Pflanzungen einbezogen. Dies trägt zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung des Gebietes für deren Nutzer, aber auch für Nachbarbereiche bei.

Das Gewerbegebiet mit der eingeschränkten Nutzung 3 (GE/E3) berührt die Deponiefläche. Hier sind möglicherweise besondere bauliche Vorkehrungen zur Gründung von Gebäuden, sowie zur Oberflächengestaltung notwendig. In diesem Übergangsbereich zur Deponienutzung sind Wohnnutzungen sowie gärtnerische Nutzungen, Gemüse- und Obstanbau, ausgeschlossen worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert nach den Nutzungsbereichen festgesetzt. Dabei orientieren sich die Kernfestsetzungen an den Regelungen des rechtsverbindlichen B-Plans 31. In den Randbereichen wird insbesondere den landschaftlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und das Maß der baulichen Nutzung reduziert.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird detailliert den tatsächlichen Geländehöhen angepaßt. Ziel ist es, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dort wo landschaftliche und ortsbildrelevante Belange etwas größere Gebäudehöhen zulassen, ist dies vorgesehen worden. Entlang der künftigen Entlastungsstraße ist ein Bereich für zulässige Traufhöhen vorgesehen worden. Dadurch soll ein städtebauliches Gewicht zur Betonung des Raumes und zur Harmonisierung der Straßenflucht erreicht werden, die innerhalb eines Gewerbegebietes leicht auseinanderfallen. Dadurch wird das Bild und die Attraktivität dieses Bereiches im Vergleich zur typischen Ausbildung von Gewerbebauten deutlich erhöht. Unvertretbare Einschränkungen oder Belastungen der Bauherren werden darin nicht gesehen, da bereits bei der Vergabe der Grundstücke eine Auswahl der Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden können.

Eine anspruchsvolle Gestaltung der Baukörper wird angestrebt. Die Tradition des roten Backstein auf dem Gelände der ehem. Ziegelei wird fortgeführt. Gestaltungsregelungen für Neben-

anlagen und Stellplätze sowie zu Werbeanlagen ergänzen die Bestimmungen. Die vorhandenen Landschaftselemente wie Gehölze und Topographie werden weitgehend erhalten. Durch diese Voraussetzungen kann ein unverwechselbares Gesicht des Gewerbegebietes geschaffen werden, das die Akzeptanz des Gebietes auch für Dienstleistungs- und hochtechnisierte Betriebe erhöht.

Sondergebiet

Der abfallwirtschaftliche Aspekt, der durch diesen Bebauungsplan aufgearbeitet wird, hat überörtliches Gewicht. Die Gemeinde erkennt die Bedeutung einer dezentralen Abfallbehandlung und Entsorgung. Dieser Abfallwirtschaftsstandort soll deshalb in einem städtebaulich geordneten Rahmen verstärkt und fortentwickelt werden. Dabei sind die vorhandenen Einrichtungen in der Planung berücksichtigt worden. Entwicklungsmöglichkeiten werden aufgezeigt.

Neben einer Ausweisung von Flächen für die Abfallwirtschaft als Deponiestandorte für unbelastete Abfallstoffe (Bauschutt) sowie der Möglichkeiten der Abfallbehandlung innerhalb des Gewerbegebietes (Wertstofffassung und Automobilverwertung) soll eine weitgehende Unabhängigkeit durch Ausweisung von Sondergebieten für die Bauschuttsortierung, einschließlich Recycling, Verwertung und Behandlung, erreicht werden. Eine dem Stand der Technik entsprechende Kompostierungsanlage (innerhalb geschlossener Hallen) wird als Ergänzung des Abfallstandortes vorgesehen. Der festgesetzte max. Umfang der zu verarbeitenden Güter orientiert sich an den Bestimmungen der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes.

Um eine wesentliche Störung des Gesamtkonzeptes - Gewerbepark mit Übergang zu einer Misch- und Wohnbebauung im Osten, - zu vermeiden, wird das Sondergebiet abgesetzt von den Gewerbegebieten festgesetzt. Dadurch können die Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen ausreichend bemessen werden. Eine Orientierung zum Außenbereich sowie den Depo-nieflächen entspricht der Wesensart dieser Nutzungen. Durch die Landschaftsstrukturen und der vorhandenen Topographie wird dieser Bereich des Plangebietes gut abgeschirmt.

Die bestehenden Unterlagen und Auswertungen werden von anerkannten Sachverständigen fortschreitend im Rahmen der vorhandenen Deponienutzung auf mögliche Beeinträchtigungen der Umwelt und ihre Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen überprüft. Bei den bisherigen Untersuchungen, wie z.B. von Deponiegas, Wasser und Schlamm sind keine Beanstandungen aufgetreten. Von der Unbedenklichkeit der Nutzungen Wohnen, gärtnerische Nutzung, Obst- und Gemüseanbau sowie Gewerbe auf den benachbarten Gewerbeflächen kann deshalb mit Ausnahme des eingeschränkten Gewerbegebietes GE/E3 ausgegangen werden. Bei dieser Berührungsfläche mit der Deponie werden vorsorglich Einschränkungen zur Nutzung sowie Hinweise zu besonderen Gründungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe GE/E3).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe entspricht den vorliegenden Konzepten der Fa. NATUR + TECHNIK.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Plangebiet wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölze und der Topographie vorgenommen. Die für den Bebauungsplan relevanten Landschaftsbestandteile sowie die Höhenlinien sind in die Planzeichnung übernommen worden. Das Plangebiet wird zu einem wesentlichen Teil bereits intensiv genutzt. Die Anlagen und Einrichtungen sind zulässigerweise im Außenbereich aus der ursprünglichen Anlage der Ziegelei entstanden.

Ein westlicher Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die geplanten Anlagen der Abfallwirtschaft, die innerhalb des Schutzgebietes liegen, sind bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Für diese Teilflächen wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz angestrebt.

Die Gemeinde Trittau betreibt zur Zeit die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet. Der Entwurf berücksichtigt eine bauliche und abfallwirtschaftliche Entwicklung an diesem Standort. Durch verschiedene gemeindliche Planungen (innerörtliche Entlastungsstraße, Kleingärtenersatzflächen sowie durch die Bestimmungen des neuen Landesnaturschutzgesetzes) ist die Aufstellung des Landschaftsplanes in Verzug geraten. Die Gemeinde geht jedoch nunmehr davon aus, daß der Landschaftsplan kurzfristig abgeschlossen werden kann.

Zur Zeit wird ein detaillierter Grünordnungsplan durch den Landschaftsarchitekten Bielfeldt, Hamburg, erarbeitet. Die wesentlichen landschaftsplanrelevanten Aspekte sowie die Vielzahl der bereits genehmigten Nutzungen mit entsprechenden Ausgleichsforderungen werden hierin untersucht. Darüber hinaus werden detaillierte Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichssituation gemacht. Die geeigneten Planinhalte werden in die Bauleitpläne übernommen. Der Grünordnungsplan kann neben der Begründung zum Bebauungsplan eingesehen werden.

Als landschaftsplanerische Maßnahmen werden folgende Regelungen festgesetzt:

- Erhalt von Waldbeständen. Hier werden Festsetzungen nach § 9 (1) 18 BauGB getroffen. Für einen Teilbereich werden Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.
- Weitgehende Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (einschließlich Knicks) nach § 9 (1) 25b BauGB.
- Anlage von Gehölzflächen und Einzelbäumen sowie Knickersatzanpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB.
- Sukzessionsflächen mit differenzierten Pflegemaßnahmen sowie Regelungen zur Aufwertung einzelner Teilgebiete nach § 9 (1) 20 BauGB.
- Fassadenbegrünung und Gestaltungsregelungen als Maßnahmen zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild nach § 92 LBO.
- Weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers auf den Gewerbegrundstücken nach § 9 (1) 20 BauGB.

Auf die Schutzbestimmungen für Knicks nach § 15b LNatSchG wird besonders hingewiesen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen werden im Bebauungsplan Hinweise für landschaftspflegerische Detailfragen bzw. Einzelheiten gegeben. Zweck dieser Hinweise ist es, die angestrebten grünordnerischen Ziele erläuternd verständlich zu machen und somit ein „Aufblähen“ der textlichen Festsetzungen des B-Plans zu vermeiden.

c. Wald

Innerhalb des Plangebietes liegen rund 4 ha Waldflächen. Große Bereiche stellen sich als relativ junge Waldflächen dar. Sie sind aus der sukzessiven Nutzung nicht mehr benötigter Abbauflächen der ehem. Ziegelei entstanden. Eine forstwirtschaftliche Nutzung besteht nicht. Diese Bereiche sind nach § 9 (1) 18 BauGB als Waldflächen festgesetzt worden.

Nach den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes werden in Teilgebieten Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Dadurch wird zum Teil ein naturbelassener Waldbestand bzw. die Entwicklung zu einem Mischwald mit überwiegendem Laubwaldanteil angestrebt. Zum Übergang der angrenzenden Sukzessionsfläche soll ein Waldrandstreifen entwickelt werden.

Der nach Landeswaldgesetz erforderliche Waldschutzabstand zu Einzelvorhaben von 30 m ist im Bebauungsplangebiet nur zum Teil realisierbar. Dort wo der 30 m Abstand aufgrund bereits vorhandener Gebäude, aufgrund der Topographie, der Straßenführung nicht voll eingehalten werden kann sind reduzierte Abstände vorgesehen. Darüber hinaus ist der individuelle Baumbestand (Arten und Höhen) sowie die Gefahren, die auf die Waldfläche bzw. auf benachbarte Bauvorhaben ausgehen können, bewertet worden. Innerhalb dieser Waldschutzbereiche dürfen Bauvorhaben nicht errichtet werden. Die Festlegung der Waldschutzstreifen ist mit der zuständigen Baubehörde abgestimmt worden. Der teilweisen Abstandsunterschreitung wurde zugestimmt. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist die Aufnahme von Nebenbestimmungen wie z.B. Verbote von Feuerstätten, Lagern brennbarer Stoffe, Verbot von Reetdächern in die Baugenehmigung möglich.

d. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Zufahrt von der Großenseer Straße erschlossen. Ein für die Erschließung des Plangebietes ausreichender Ausbau der Zuwegung wird vorgesehen. Da eine abschnittsweise Bebauung des Plangebietes angestrebt wird, kann ein geringerer Querschnitt als die dargestellten Regelquerschnitte zunächst ausreichen. Bei einer vollständigen Ausnutzung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten erscheinen die festgesetzten Verkehrsflächen mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und Parkplatzstreifen sowie Geh- und Radwegen angemessen. In Verbindung mit dem Bau der Entlastungsstraße ist eine zusätzliche Anbindung des Gewerbegebietes an das Straßennetz der Gemeinde vorgesehen. Die neue Entlastungsstraße und die vorgesehene Anbindung können für die anliegenden Gewerbegebiete Erschließungsfunktionen übernehmen. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Für die Gewerbefläche von etwa 8 ha wird von ca. 60 Beschäftigten pro ha ausgegangen. Geht man gemäß Runderlaß vom Innenminister von 1 Stellplatz pro 3 Beschäftigte und 30% anteiliger öffentlicher Parkplätze aus, ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 Parkplätzen. Aufgrund der schrittweisen Erschließung und der vorhandenen Diskothek-Nutzung mit eigener Stellplatzanlage wird ein reduzierter Bedarf an öffentlichen Parkplätzen gesehen. Es werden ca. 40 öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die Gemeinde hat Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung des B-Plangebietes an das Straßennetz über die Grobenseer Straße und über die westliche Entlastungsstraße anstellen lassen. Untersucht wurde sowohl die Situation einer ausschließlichen Anbindung an die Grobenseer Straße als auch einer zweiten Anbindung an die westliche Umgehung. Die Beurteilungen in beiden Fällen ergaben, daß auch ohne Linksabbiegespuren in den öffentlichen Verkehrsflächen eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Anbindungen erreicht wird. Unter dieser Betrachtungsweise sind auch die Entfernungen der geplanten Einmündungen von dem Knoten Grobenseer Straße / Westliche Entlastungsstraße von 220 m bzw. 180 m als nicht kritisch anzusehen.

e. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird in der nördlichen Hälfte durch ein Gewässer II. Ordnung in Ost-West-Richtung gekreuzt. Der Verlauf des verrohrten Gewässers wird durch die Planung nicht berührt. Die Vorflutverhältnisse sollen auch unverändert bleiben. Das unbelastete Oberflächenwasser soll weitgehend auf den Baugrundstücken versickert werden. Daneben werden dezentral Rückhalte und Behandlungsbecken vorgesehen, die eine Reinigungs- und Staufunktion besitzen. Überschüssiges Oberflächenwasser soll weiterhin in die natürlichen Versickerungsflächen innerhalb des Waldes geleitet werden.

f. Emissionen / Immissionen

Um mögliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des neu entstehenden Gewerbegebietes sowie mögliche Auswirkungen der Gewerbenutzung auf die im Osten und Südosten geplante künftige Wohngebietsentwicklung benachbarter B-Plangebiete zu untersuchen, hat die Gemeinde ein Schallschutzgutachten bei der Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch, Hamburg, erstellen lassen.

Von der Grobenseer Straße (L93) und der neuen Entlastungsstraße ausgehende Emissionen beeinträchtigen den Aufenthalt in den angrenzenden Teilbereichen des Plangebietes. Eine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm besteht, aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit jedoch nicht in Betracht. Zum Schutz dem ständigen Aufenthalt von Personen dienender Räume vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden passive Schallschutzmaßnahmen nach den Kriterien der DIN 4109 vorgesehen. Bis zu einem Abstand von 35 m von Straßenmitte der Grobenseer Straße und der westlichen Umgehungsstraße wird für die straßenzugewandten Fronten Lärmpegelbereich IV festgesetzt, für die übrigen Fronten sowie für alle übrigen Flächen werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich III festgesetzt. Hiermit ist auch der Schutz vor Lärm durch Gewerbenutzung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

Nach dem Strukturplan der Gemeinde Trittau sind an der östlichen Plangebietsgrenze Flächen mit Versorgungsfunktion und darüber hinaus Wohnbauflächen ausgewiesen. Es wird heute davon ausgegangen, daß entlang der Entlastungsstraße Gebiete mit gemischten Nutzungen bzw. Wohngebiete entstehen werden. Um einen möglichen Konflikt von vornherein zu vermeiden wird das Gewerbegebiet mit der Einschränkung GE/E2 nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Es ist aus Gründen der planerischen Zurückhaltung ausreichend, die nächtlichen Emissionen zu begrenzen. Dem Schutz vor der Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzung dient eine Festsetzung von nachts 55 dB(A) innerhalb des Plangebietes und von nachts 45 dB(A) an den östlichen Randbereichen. Für die vorhandene Diskothek in zentraler Lage des Plangebietes werden ebenfalls nur geringfügige Beschränkungen von nachts 55 dB(A) festgesetzt, um den Betrieb nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Im Rahmen der Baugenehmi-

gungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung des Schallschutzes Lärmimmissionsprognosen, so wie im Bebauungsplan festgesetzt, durchzuführen.

Emissionsbeschränkungen hinsichtlich Lärm sind für Sondergebietsflächen generell nicht erforderlich. Der große räumliche Abstand zu den anderen Nutzungen sowie die Abschirmung durch Waldbestand und Topographie lassen mögliche Beeinträchtigungen als vernachlässigbar erscheinen.

Von der Kompostierungsanlage ausgehende Geruchsemissionen werden bei konkreten Bauvorhaben abgehandelt.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau sichergestellt.

Die bestehenden Vorflutsysteme zur **Oberflächenentwässerung** werden durch die Planung nicht berührt. Es kann davon ausgegangen werden, daß das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Maßnahmenflächen versickert werden kann. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Keller sind so herzustellen, daß dauerhaftes Ableiten von Grundwasser nicht erforderlich wird. Zur Behandlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers werden Regenrückhalte- und Behandlungsanlagen dezentral innerhalb des B-Plangebietes angeordnet. Die Rückhalteanlagen sind für die Löschwasserversorgung geeignet. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sollten vorgesehen werden. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** der vorhandenen Anlagen erfolgte bisher über eine biologische Mehrgrubenkläranlage. Die Gemeinde geht jedoch kurzfristig von einem Anschluß an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Trittau aus. Dies soll bereits bei der Inbetriebnahme des Veranstaltungszentrums erfolgen.

Das Plangebiet wird durch die Schleswag AG mit **elektrischer Energie** versorgt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk Grossensee, Tel. 04154-6132, zu erfragen. Im Kreuzungsbereich der 11-kV-Leitung ist besondere Vorsicht geboten, da sie unter Spannung steht. Baugerüste, Leitern, Fördereinrichtungen, Baumaschinen u.ä. müssen einen Mindestabstand von 3 m zum Leiterseil einhalten, Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen vor Baubeginn der Zustimmung der Schleswag.

Eine Versorgung mit **Erdgas** ist durch „Heingas“ (Hamburger Gaswerke GmbH) möglich.

Die **Abfallentsorgung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

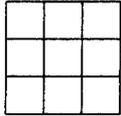
Für den Ausbau des **Fernmeldenetzes** im Plangebiet werden laut Auskunft der Telekom Kabelverlegungsarbeiten notwendig. Erschließungsmaßnahmen sind dem Fernmeldeamt so früh wie möglich mitzuteilen.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Trittau wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.02.1997 gebilligt.

Trittau, 19. 3. 01

Planverfasser:




Bürgermeister
(Jochim Schop)

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG


Dipl. Ing.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT